

二零零九年四月三日舉行的城市規劃委員會
第 933 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
伍謝淑瑩女士

黃澤恩博士 副主席

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

簡松年先生

梁乃江教授

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

李慧琼議員

梁剛銳先生

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

杜德俊教授

梁廣灝先生

林雲峰教授

林群聲教授

劉月容博士

運輸及房屋局
首席助理秘書長(運輸)
林植廷先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士(上午)
劉榮想先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
何盛田先生(上午)
鍾文傑先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年三月二十日第 932 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零九年三月二十日舉行的第 932 次會議記錄，以機密形式記錄的部分經修訂後，獲得通過。

[鄧淑明博士此時到席。]

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告說，是次會議並無續議事項。

[邱小菲女士及杜本文博士此時到席。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K10/199-1

申請延長展開獲批准發展的期限—擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的馬頭角木廠街 5 號及 7 號和宋皇臺道 70 至 78 號進行綜合住宅發展連零售商店

(城規會文件第 8323 號)

[聆訊以英語及廣東話進行。]

簡介和提問部分

[陳偉明先生此時到席。]

3. 秘書報告，申請人曾多次指控規劃署行為不正當。由於主席本身是規劃署署長，為表示公正，她不宜擔任這次會議的主席。梁焯輝先生現正署任規劃署署長，他亦宜在此議項的會議暫時離席。秘書本身亦申報利益，因為她是規劃署副署長。下列委員亦申報利益：

陳家樂先生 - 他參與的教會僱用崔德剛建築工程師樓有限公司(申請人的顧問)進行工程項目

劉志宏博士 - 他本人認識崔德剛先生(申請人的顧問之一)

陳偉明先生 - 其公司數年前曾僱用崔德剛建築工程師樓有限公司進行一項工程

4. 經一輪討論後，委員同意主席及梁焯輝先生應暫時離席，而秘書則可留席，因為她並非城規會委員，不會參與這宗申請的商議及決定。委員亦同意陳家樂先生、劉志宏博士及陳偉明先生所涉的屬間接和輕微的利益，可以留席並參與討論。主席及梁焯輝先生此時離席，副主席此時主持此議項的討論。

[陳華裕先生及陳旭明先生此時到席。]

5. 下列政府及申請人的代表此時應邀出席會議：

余賜堅先生 - 規劃署九龍規劃專員

朱霞芬女士 - 規劃署高級城市規劃師／九龍

陳麗旭女士 - 律政司高級政府律師

羅幟萱女士 - 律政司見習律師

John Bleach先生, S.C. - 外界律師

戴啓思先生, S.C.)
林承演先生)
沈卓斌先生)
譚俊傑先生)
劉巧梅女士)
郭昶先生) 申請人代表
譚艾齡女士)
余鍊強先生)
柯得初先生)
曾國鳴先生)

6. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。副主席繼而邀請余賜堅先生向委員簡介這宗申請的背景。

[鄭恩基先生、陳弘志先生及吳祖南博士此時到席。]

7. 余賜堅先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 編號為 A/K10/199 的申請擬在有關地點進行綜合住宅發展連零售商店，建築物高度不超過主水平基準以上 154.6 米。該申請於二零零三年十二月五日獲都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在附加附帶條件下批准。根據規劃許可附帶條件(f)項，規劃許可會在二零零七年十二月五日停止生效，除

非在該日期前，批准的發展已經展開或許可已獲續期；

- (b) 二零零七年十一月二十九日(即規劃許可有效期屆滿前六日)，申請人根據第 16A 條申請延長展開獲批准發展的期限；
- (c) 二零零八年一月四日，小組委員會考慮有關申請，作出的結論包括小組委員會沒有權力延長期限，因為獲批准發展計劃的規劃許可期限已在二零零七年十二月五日失效。申請人其後申請覆核小組委員會的決定，城規會訂於二零零八年四月二十五日考慮覆核申請；
- (d) 不過，申請人在二零零八年四月二十四日(即覆核聆訊前一天)就覆核申請提交進一步資料，並在聆訊當日在會議上向城規會提交另一份補充資料。經商議後，城規會同意應規劃署要求延期進行聆訊，讓規劃署有時間評估申請人提交的進一步資料，並作出回應；
- (e) 關於延長展開發展期限申請及申請人提交的進一步資料，規劃署的考慮因素和法律意見如下：
 - 城規會沒有權力延長已停止生效的規劃許可的期限；
 - 城市規劃條例(下稱「條例」)沒有賦予權力修訂在考慮申請時已不復存在的規劃許可，而條例第 16A(5)條有關在兩個月內考慮申請的規定，不能理解為城規會獲授予此等權力；
 - 二零零八年一月四日，城規會已根據條例的規定考慮這宗申請，結論是當原有的規劃許可已停止生效，城規會則沒有權力延長該規劃許可的期限；

- 城規會顯然沒有盲目遵守城市規劃委員會規劃指引「延長展開發展的期限」(城規會規劃指引編號 35A)，該指引訂明在指定期限屆滿前不足六個星期內提交的申請，將不獲提交城規會考慮。事實上，城規會已考慮有關申請，結論是沒有足夠時間處理申請；以及
- 申請人指控規劃署及屋宇署行為不正當和串謀，與這宗覆核申請無關，亦沒有理據支持。規劃署在接獲延長展開發展期限申請後已即時處理，並沒有延至規劃許可停止生效後才作出決定。

(f) 規劃署的意見——規劃署維持先前提出的意見，即小組委員會已考慮有關申請，而由於規劃許可停止生效後，城規會並沒有權力延長期限，小組委員會亦無須考慮申請的相關優越之處，因為此做法沒有意義。

[鄭心怡女士及李慧琼議員此時到席。]

8. 副主席繼而邀請申請人代表作出陳述，戴啓思先生陳述下列要點：

- (a) 基於規劃署的回應(載於城規會文件編號 8323 號)，有關指控規劃署可能合謀故意延遲批准已提交的建築圖則一事，申請人已決定不再追究；
- (b) 申請人會集中處理主要事宜，即根據第 16 條批給的規劃許可，在有效期屆滿後可否繼續生效，讓城規會考慮是否批准延長展開發展的期限；
- (c) 倘若賦予城規會指定限期的權力是列於條例內，《釋義及通則條例》(第 1 章)第 72 條(已在會議上提交摘錄)已提供清晰指引，即除個別條例另有訂明外，凡條例訂明任何作為須在一段時間內作出，並給予公共機構延展該段時間的權力，則即使延展所訂明時間的申請是在該段時間屆滿後才提出，該公

共機構仍可行使該權力。倘有團體在沒犯錯失或犯上輕微錯失的情況下喪失合法權利，此安排容許作決定的機構免除該團體的困苦。不過，第 72 條不適用於此個案，因為有關時限載於規劃許可附帶條件，而並非根據法規訂明；

- (d) 根據條例第 16A(2)條，城規會獲授權就根據第 16 條批給的許可接納「屬 B 類修訂的任何修訂」，而城規會已訂明延長展開發展的期限屬 B 類修訂；
- (e) 對於城規會處理延長展開發展期限申請的權力，條例只訂明下列兩項限制：
 - 申請人的進一步資料第 190 頁載述城市規劃委員會規劃指引「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」(城規會規劃指引編號 36)，該指引已訂明延長展開發展期限申請的限制，即延長期或累積的總延長期不得超過核准發展計劃原來的展開發展期限；
 - 有關規劃許可可在提出申請當日必須有效，因為第 16A(2)條中「凡批給任何許可」的句式結構特別使用 *現在式*；
- (f) 條例沒有就須於何時提出延長展開發展期限申請作出規定；
- (g) 第 16A(3)、16A(4)及 16A(5)條分別載述申請修訂規劃許可的正式規定，城規會有權拒絕考慮並不符合規定的申請，以及城規會須在收到申請後的兩個月內考慮該申請，並可接納或拒絕該申請。根據上述條文，小組委員會以逾期為理由拒絕考慮申請，做法錯誤。由於提交延長展開發展期限申請時規劃許可仍然有效，提交的申請已符合第 16A(3)條的正式規定，小組委員會必須考慮有關申請；
- (h) 根據條例的句式結構，城規會須考慮任何在提交時規劃許可仍然有效的申請。倘規劃許可可在提交申請

當日仍然有效，即使在考慮當日規劃許可已停止生效，城規會亦應考慮該申請。這樣詮釋條例可實現第 16A 條的下列優點：

- 容許申請人向城規會申請批給更多時間，收納對核准計劃的修訂，以符合較為新及可取的規定，雖然有關規定在規劃許可有效期快將屆滿前才得悉；
- 倘計劃的落實因未能控制的情況而延遲，容許申請人保留規劃許可；
- 當政府因行政失誤或天然災害而未能在有效期屆滿前考慮申請，防止對申請人造成不公的情況；以及
- 可制訂明確的行政程序，因為可供處理申請的時間將根據第 16A(5)條訂明為兩個月，不受規劃許可有效期限限制。

[李慧琼議員此時離席。]

- (i) 城市規劃委員會規劃指引「延長展開發展的期限」(城規會規劃指引編號 35A)訂明在指定期限屆滿前不足六個星期內提交的申請，「可能不獲提交城規會考慮」，此做法與條例第 16A 條的規定不符，條例賦予城規會權力考慮任何符合第 16A(3)條規定的申請；以及
- (j) 規劃署的意見指即使城規會可以考慮這宗申請，亦不能支持延長展開發展期限建議，因為自二零零三年十二月批給原來的規劃許可以來，規劃情況已有改變(申請人的進一步資料第 126 頁第 5.3 段)。有關意見是錯誤的，因為《馬頭角分區計劃大綱圖編號 S/K10/19》收納建築物高度限制一事，是在城規會考慮延長展開發展期限申請後兩個星期才在憲報刊登的。城規會在二零零八年一月四日考慮延長展開發展期限申請時，應參考當時有效的分區計劃

大綱圖(即《馬頭角分區計劃大綱圖編號 S/K10/18》),該圖並沒有就申請地點訂立建築物高度限制。

9. 副主席繼而邀請政府委聘的外界律師就申請人的論點作出回應, John Bleach 先生陳述下列要點:

- (a) 由於申請人已決定不追究有關規劃署共謀行事的指控,要處理的事宜只餘下一項,即當規劃許可已經失效,小組委員會是否有權力延長展開發展的期限;
- (b) 當有關申請在二零零八年一月四日提交小組委員會時,小組委員會須考慮兩項事宜,即當原有的規劃許可已「停止生效」,城規會是否有權力以修訂方式批准延長展開發展的期限;以及如有權的話,則考慮申請的優越之處。倘小組委員會考慮首項事宜時,結論是其本身沒有權力延長已停止生效的規劃許可的限期,那麼小組委員會考慮第二項事宜(即申請的優越之處)並沒有意義;
- (c) 根據城市規劃委員會秘書在二零零八年一月十八日發出的信件及二零零八年一月四日小組委員會會議記錄摘錄,小組委員會無疑曾考慮是否有權力延長期限,而結論是本身沒有相關權力,故不會進而考慮申請的優越之處。因此,申請人指稱小組委員會因申請逾期提出而拒絕作出考慮,並沒有理據支持;
- (d) 條例第 16(5)條明確賦予城規會權力在批給規劃許可時附加附帶條件,而第 16A 條並未容許城規會漠視規劃許可原有的附帶條件,包括規劃許可的時限。編號 A/K10/199 申請的規劃許可附帶條件(f)項訂明有關規劃許可將在二零零七年十二月五日「停止生效」。根據 Harris 訴 Harris (1952)的案例,有關字眼指已發出但失效的命令等同從未發出。據理,有關「許可」在二零零七年十二月五日

失效，便等同從未發出。根據簡單常識，倘沒有明確權力，便不能修訂不再存在的東西；

- (e) 條例第 16A(5) 條不可視作賦予任何相關權力，有關條文只規定城規會在申請提交後兩個月內作出考慮，而城規會顯然已履行有關規定。條例有關條文並無任何內容或字眼註明只要有關申請是在規劃許可停止生效日期前提出，有關規劃許可便會「繼續生效」；
- (f) 申請人所引述的第 1 章第 72 條不適用於條例，因為城規會並未獲條例賦予明確權力延長期限；
- (g) 申請人的論點指城規會擁有法定權力批准 B 類修訂的申請，而該項權力並無受時間限制，故城規會不能以行政方式限制本身的酌情權，自行訂立時限。此論點有謬誤之處，因為條例第 16(5) 條賦予城規會不受約束的權力附加「城規會認為適合」的附帶條件，當中定必包括為規劃許可訂定時限；
- (h) 申請人聲稱《釋義及通則條例》(第 1 章)第 39(1) 條意味根據條例第 16A(2) 條授予的法定權力，可「不時因應情況所需」而行使。此論點亦不成立，因為第 39(1) 條只處理在行使若干權力時，條例並無訂明時間的情況。第 39(1) 條不適用於此個案，因為第 16A(5) 條確實已訂明行使權力的期限；以及
- (i) 如申請人所指，城市規劃委員會規劃指引編號 35A 及條例第 16A 條所載規定，似乎有若干抵觸之處，但與這宗申請無關，因為雖然在規劃許可有效期屆滿前不足六個星期才接獲申請，但城規會已考慮有關申請。延期申請被拒絕，並非因為不符合指引規定，而是由於當規劃許可已經失效，城規會便沒有權力批准延長期限。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

10. 簡介完畢後，秘書報告說，李慧琼議員已申報利益，因為她在申請地點附近擁有一項物業。她已在簡介期間離席。秘書再報告說，鄭心怡女士亦已申報利益，因為申請人的顧問胡關李羅律師行現時是香港建築師學會的法律顧問，而她本人是香港建築師學會的會長。委員得悉鄭女士所涉的屬輕微和間接的利益，並同意她可以留席參與討論。

11. 就城規會的權力而言，戴啓思先生補充說，倘條例確認城規會有權力延長期限，據理城規會可修訂附帶條件以延長期限。城規會以法律含義為理由指原有附帶條件不可延期，是「超越權限」。他認為城規會不應受自己附加的規劃許可附帶條件限制，即許可附帶條件不能約束城規會，亦不能規限城規會作出決定的權力。他表示小組委員會應在二零零八年一月四日處理延期申請，而並非延期至分區計劃大綱圖的擬議修訂項目在憲報刊登後才考慮有關申請。

[杜本文博士此時暫時離席。]

12. 兩位律師繼續爭辯三項事宜，分別是小組委員會在考慮有關申請時顧及尚未在憲報刊登的新分區計劃大綱草圖是否恰當；應否根據新分區計劃大綱草圖駁回建築圖則；以及究竟交由城市規劃委員會還是建築物上訴審裁處裁決有關事宜，會較為合適。不過，副主席認為兩位律師偏離主題，爭辯的內容與覆核申請無關，只涉及建築圖則被駁回一事，並要求他們應集中討論覆核申請的事宜，即當規劃許可已失效，小組委員會是否有權力延長期限。他繼而邀請委員提問。

13. 一名委員詢問城市規劃委員會規劃指引編號 35A 及條例有何抵觸之處，John Bleach 先生解釋，條例沒有訂明提交延長期限申請的期限，但規劃指引則規定須在規劃許可有效期屆滿前六個星期提交，兩者有抵觸之處。不過，他認為有關抵觸之處與現時這宗申請無關，因為小組委員會沒有盲目遵守指引，並已考慮有關申請，只是因為小組委員會沒有權力將已失效的規劃許可延期才決定拒絕申請。戴啓思先生補充說，指引訂明六個星期的限期屬無理規定，會妨礙進行明智的決定，但亦同意有關抵觸之處與現時這宗申請無關。

[譚贛蘭女士此時到席。]

14. 有關第 16(5)及 16A(5)條的內容與規劃許可(申請編號 A/K10/199)附帶條件(f)項所載的「停止生效」的字眼，一名委員詢問兩者有何相互關係。戴啓思先生解釋，城規會透過附加規劃許可附帶條件，規定須在某日前展開發展，從而設下時限，但卻拒絕使用其法定權力延長有關期限。他認為第 16(5)條賦予城規會權力在附加附帶條件的情況下批准一宗申請，條例便同時賦予城規會權力修訂規劃許可附帶條件，以延長期限。這名委員進一步詢問，戴啓思先生回應時表示，城規會獲賦予權力擬訂規劃許可附帶條件，但有關條件須符合條例規定。他亦同意城規會擁有權力附加關於時限的規劃許可附帶條件。

15. 這名委員進一步詢問，戴啓思先生能否引述權威資料，以支持城規會有權力檢討規劃許可附帶條件的論點。戴啓思先生解釋是透過應用法律原則而提出論點。他表示城規會獲條例授予權力在附加附帶條件的情況下批給規劃許可，故亦應有權力因應新的情況修訂其附加的附帶條件。

[杜本文博士此時返回議席。]

16. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，副主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝政府及申請人的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

17. 陳旭明先生申報利益，因為其公司在譚公道擁有一項物業，該物業與申請地點位於同一區內，但距離頗遠。委員大致認為這屬於間接利益，他可留席參與討論。

18. 副主席建議委員集中討論當規劃許可已經失效，小組委員會是否仍有權力考慮這宗申請，並留待建築物上訴審裁處處理建築圖則被駁回的事宜。他亦建議城規會應分兩個階段作出決定，即首先考慮當規劃許可已經失效，城規會是否仍有權批准延長期限，而倘決定城規會確實擁有該等權力，城規會才應

繼而考慮第二項有關申請優越之處的事宜。委員同意副主席的建議。

[鄭心怡女士此時返回議席。]

19. 一名委員同意 John Bleach 先生提出的意見。這名委員表示，小組委員會舉行會議當日，規劃許可已停止生效，並備悉申請人的律師亦沒有就此提出異議。申請人主要論點為小組委員會擁有酌情權修訂規劃許可附帶條件(f)項，以便延長規劃許可的期限。由於就法律而言，規劃許可在考慮當日已經失效，他認為小組委員會做法正確，因為小組委員會已考慮有關申請，結論是沒有權力批准延長期限。申請人就《釋義及通則條例》(第1章)第72條提出的論點，以及規劃指引和條例的抵觸之處，均與這宗申請無關。

20. 對於城市規劃委員會規劃指引編號 35A 及條例內有關在六個星期內提交延長期限申請的規定，兩者之間存在差異，一名委員對此表示關注，並詢問小組委員會有否研究申請的優越之處，抑或純粹因申請在六個星期期限後提交便予以拒絕。副主席解釋，根據會議記錄，小組委員會決定不考慮有關申請，理由是規劃許可在小組委員會會議當日已經失效，而並非由於不符合載於規劃指引內有關六星期期限的規定。他亦確認小組委員會沒有考慮申請的優越之處。

21. 另一名委員表示，已提及的日期有三個，包括城規會許可通知書所載的四個星期、城市規劃委員會規劃指引訂明的六個星期及條例第 16A(5)條所載的兩個月，由於有關日期並不一致，因此造成混亂。這名委員詢問城規會可否從寬處理提交申請的期限。

22. 一名委員支持小組委員會的決定，因為在二零零三年發出的許可通知書已清楚訂明申請人須在規劃許可有效期屆滿前四個星期申請續期，雖然規劃指引註明為六個星期。這名委員認為在小組委員會舉行會議當日，規劃許可已失效，小組委員會無權延長規劃許可的期限。這名委員表示規劃指引、條例及城規會許可通知書之間相互抵觸之處，應待稍後才糾正。

23. 秘書澄清說，許可通知書及條例所載的期限不同，因為《城市規劃(修訂)條例》生效後，有關規定在二零零五年由四個星期改為六個星期。此外，規劃指引清楚訂明在不足指定期限屆滿前六個星期提交的申請，「可能不獲提交城規會考慮」。事實上，城規會曾處理多宗在不足指定期限屆滿前六個星期提交的申請。副主席補充，就現時這宗申請而言，有關延期申請在規劃許可屆滿前六日才提交，因此小組委員會不可能在規劃許可失效前考慮有關申請。儘管如此，有關部門仍繼續處理申請，並在二零零八年一月四日向小組委員會提交申請。

24. 不過，一名委員得悉，規劃指引的其他部分具體訂明「如許可在城規會考慮該申請時已經失效，則不會獲城規會考慮」。秘書表示，小組委員會在處理這宗申請時，顯然沒有盲目遵守規劃指引。

25. 一名委員表示，由於許可通知書清楚訂明發展須在特定日期前展開或在該日期前四星期為規劃許可申請續期，載於許可通知書的期限應凌駕載於規劃指引的期限，因為載於規劃指引的期限只是一般性的。這名委員支持小組委員會的決定，即小組委員會沒有權力為已失效的規劃許可延期。另一名委員同意此觀點，並得悉申請人主要並非爭辯規劃許可是否已失效，而是小組委員會是否有權力檢討規劃許可附帶條件，修改規劃許可的期限。

[李偉民先生此時到席。]

26. 一名委員備悉，雖然申請人只爭辯城規會是否有權力修改規劃許可附帶條件，但提交申請予小組委員會考慮時並沒有特別要求小組委員會運用酌情權修訂規劃許可附帶條件，以延長期限。

27. 不過，一名委員關注是次會議只考慮了有關城規會權力的法律觀點。這名委員詢問城規會對這宗申請作出決定前，是否亦應該考慮申請的優越之處。另一名委員提出類似關注，並建議城規會可考慮舉行特別會議，避免日後出現類似情況。

28. 副主席就這兩名委員提出的事宜作出回應時，提醒委員，城規會應先決定該會是否有權力批准延長已停止生效的規

劃許可的期限。倘城規會認為該會本身擁有該項權力，才應繼續考慮申請的優越之處。

29. 經一輪討論後，委員決定應進行投票，裁決是否支持小組委員會的決定，即城規會沒有權力延長已停止生效的規劃許可的期限。投票結果如下：

		委員人數
支持	-	15
反對	-	0
棄權	-	10

30. 經進一步商議後，城規會決定支持小組委員會的決定，即城規會沒有權力延長已停止生效的規劃許可的期限，以及繼續考慮申請的相關優越之處，亦沒有意義。

[李偉民先生及鄧淑明博士此時暫時離席。]

[陳炳煥先生、杜本文博士、梁剛銳先生及陳旭明先生此時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K10/224

擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的

馬頭角木廠街 7 號及宋皇臺道 70 至 78 號

(九龍內地段第 7628 號及第 10578 號)

進行綜合住宅發展連零售商店並略為放寬建築物高度限制

(城規會文件第 8321 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

31. 秘書報告說，由於這議程項目與先前的項目均涉及相同地點和由同一申請人提出，主席、梁焯輝先生及李慧琼議員已申報利益及離席。陳家樂先生、劉志宏博士、陳偉明先生、鄺心怡女士及陳旭明先生亦已申報利益，委員同意涉及的並非直接利益，他們可繼續留席參與討論。秘書亦就她任職規劃署副署長一事申報利益。由於她不是城規會的成員，不會參與這宗申請的商議和決定部分，委員同意她可以留席。副主席會繼續主持這議程項目的討論。

32. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

- 余賜堅先生 - 規劃署九龍規劃專員
- 朱霞芬女士 - 規劃署高級城市規劃師／九龍

33. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他得悉申請人已獲給予足夠通知出席會議，但申請人表示不會出席，城規會會在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。副主席繼而邀請余賜堅先生向委員簡介這宗申請的背景。

34. 余賜堅先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點的七層高非住用平台(包括零售商店、附屬停車場、會所及景觀花園)上興建三幢 34 層的住宅大廈，並略為放寬建築物的高度限制，由主水平基準以上 100 米放寬至主水平基準以上 154.6 米。申請地點佔馬頭角分區計劃大綱圖劃為「綜合發展區(2)」地帶約四分之三的面積；
- (b) 都會規劃小組委員會於二零零八年十二月五日拒絕這宗申請，理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無提交進一步書面理據，以支持其覆核申請；

- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計的角度反對這宗申請，因為建築物高度的擬議增幅達 54.6%，不能視為輕微。主水平基準以上 154.6 米的擬議建築物高度會有違階梯式高度輪廓的概念，與較大範圍的建築物體積不相協調。此外，擬議建築物的高度不符合空氣流通評估報告內的建議，即應盡量降低木廠街附近的建築物高度，而申請人並沒有按「綜合發展區(2)」地帶的「註釋」所規定，提交視覺影響評估及定量空氣流通評估研究報告。環境保護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點可能會受到道路交通及工業噪音所影響，而申請人沒有提交相關的評估或提出任何紓減措施，以解決可能產生的環境問題；
- (e) 公眾的意見——當局接獲六份公眾意見書，表示反對申請，理由主要是建築物的高度不符合分區計劃大綱圖所訂明的限制，發展與區內的整體低層發展不相協調，發展會對交通、視覺效果和空氣流通帶來不良影響，以及發展的方式零碎；以及
- (f) 規劃署的意見——基於文件第 7 段所載評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展只佔「綜合發展區(2)」地帶四分之三的面積，而且所提交的總綱發展藍圖並無資料顯示擬議發展如何與「綜合發展區(2)」地帶的剩餘部分融合。在「綜合發展區」地帶內進行零碎發展有違對該地帶的規劃意向，即對發展地區實施適當的規劃管制。擬議的平台構築物體積和上蓋面積過大，與該區現有特色並不協調。建築物高度的擬議增幅達 54.6%，放寬程度不可視作輕微。擬議建築物的高度與分區計劃大綱圖所訂明的主水平基準以上 100 米限制不相符，而且並無資料顯示發展不會對視覺效果造成不良的影響。申請人亦無提交定量空氣流通評估研究報告，以評估是否符合區內空氣流通的規定。申請人沒有建議任何紓緩措施，以解決可能影響發展的噪音問題。批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。

35. 由於委員沒有提出問題，副主席宣布覆核規劃申請聆訊程序已經完成，城規會會商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝規劃署代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

36. 一名委員認為，擬議建築物的高度限制由主水平基準以上 100 米放寬至主水平基準以上 154.6 米，不可視為輕微，故此屬不可接受。另一名委員表示，擬議建築物的高度不符合階梯式高度概念，與附近環境不相協調。

37. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把整個涵蓋範圍綜合重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。「綜合發展區」地帶內的零星發展會違反該地帶的規劃意向，即方便當局對發展地區的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制，以及要求發展商因應環境、交通、基礎設施等各種限制和其他限制而制定紓緩措施；
- (b) 擬議平台構築物的體積和上蓋面積過大，與該區現有的特色不相協調；
- (c) 申請書內沒有提供資料，以證明附近的工業和道路交通可能引致的噪音問題可以得到紓解；
- (d) 申請書內沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的空气流通造成負面影響；
- (e) 申請書內沒有提供資料，以證明擬議發展從城市設計的角度而言可以接受，以及主水平基準以上 154.6 米的擬議建築物高度不會對毗連內陸地區的地帶造成負面的視覺影響，而內陸地區的建築物高度限制訂於主水平基準以上 100 米的較低水平；以及

(f) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。

[梁乃江教授及方和先生此時離席。]

[伍謝淑瑩女士及梁焯輝先生此時返回議席。]

議程項目 5

[公開會議]

港島東海旁研究——進度報告及第一階段公眾參與活動
(城規會文件第 8316 號)

[會議以廣東話進行。]

38. 秘書報告，下列委員已就此議程項目申報利益：

- 黃澤恩博士 - 在東區擁有物業
- 簡松年先生 - 其公司在東區擁有物業
- 杜本文博士 - 東區區議員
- 林雲峰教授 - 該研究的顧問

39. 委員備悉，由於有關的議程項目是關於顧問研究的進展情況，黃澤恩博士、簡松年先生及杜本文博士的利益屬間接性質，委員同意黃博士可以留席參與討論。委員亦知悉，林雲峰教授已就因事缺席會議致歉，而簡松年先生及杜本文博士已離席。

[李偉民先生及鄧淑明博士此時返回議席。]

簡介部分

40. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

- 李啓榮先生 - 規劃署總城市規劃師／規劃研究

方心儀女士 - 規劃署高級城市規劃師／規劃研究
王雲豪先生 - 優環長學建築設計研究中心

41. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請規劃署代表向委員簡介有關文件。

42. 李啓榮先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 在二零零八年六月十三日，已向城規會簡報擬議研究大綱，而研究範疇及要求已根據收集的意見作出修訂；
- (b) 研究範圍已擴大至跨越海港界線，涵蓋香港海防博物館、杏花邨及小西灣(由 115 公頃擴大至 200 公頃)；
- (c) 研究重點包括以下各項：
 - 探討建造一條連貫的及附設單車設施的海濱長廊的可行性；
 - 制訂更完善的行人道網絡，以改善海旁連貫性；
 - 探討改善方法，方便從陸路及海路前往海旁地區；
 - 為主要地點(如海裕街地盤)制訂城市設計大綱；以及
 - 建議主要行人通道的街景及園景美化大綱(包括臨時美化措施及優先處理項目)。
- (d) 將進行三個階段的公眾參與活動，為研究提供參考資料；以及

- (e) 規劃署已委聘優環長學建築設計研究中心聯同香港中文大學建築學系社區參與研究組為專家顧問，進行第一階段公眾參與活動。

[鄭恩基先生此時離席。]

43. 王雲豪先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，陳述第一階段公眾參與活動的詳細內容：

- (a) 第一階段公眾參與活動將會於二零零九年三月／四月進行，旨在收集主要有關人士對優化港島東海旁地區重要課題及主要關注事項的初步意見，以及有關優化海旁的願景、期望和建議；
- (b) 公眾參與活動會包括集思工作坊、問卷調查及繪畫比賽；
- (c) 集思工作坊將會於二零零九年四月五日在愛秩序灣社區會堂舉行。目標參與者包括諮詢委員會成員，例如共建維港委員會成員及區議會議員、區內居民及環保團體。他們獲邀就該區所面對的優勢、機會、限制和挑戰及對未來發展的願景與期望分享意見；
- (d) 二零零九年三月底至四月中旬進行問卷調查，以收集區內居民及相關人士對優化海濱的願景和構思的意見。調查以街頭訪問、把問卷寄予相關團體及上載至研究網頁的方式進行；以及
- (e) 舉行繪畫比賽，鼓勵公眾參與及就優化海濱提出具創意的構思。比賽主要以父母及其子女為對象。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

討論部分

44. 一名委員認為上述活動似乎主要是迎合青年人和活躍人士，區內長者可能會不方便和難以參與這些公眾參與活動。李

啓榮先生回應時解釋，他們已向多個團體和機構(包括向長者提供服務的機構)發出超過 1 000 封信件，徵求他們的意見。規劃署亦非常樂意到訪長者中心，聽取他們的意見。

45. 另一名委員認為這項研究不應只探討海濱長廊東至西面的連貫性，亦應研究把市民從腹地引領到海濱的方法。由於山邊與海濱之間的距離相對較短，研究應考慮提供方便的行人道網絡連接郊野公園和海旁。李啓榮先生表示，研究的其中一個重點是探討改善海旁東西和南北的連貫性和可達性，方便行人前往海濱。

46. 鑑於委員沒有進一步提問和意見，主席多謝規劃署代表和研究顧問出席會議。他們均於此時離席。

47. 由於上午時段會議的議程項目較預期早完成，委員同意先討論議程項目 13。

議程項目 13

[閉門會議]

48. 該議項的會議記錄以機密形式記錄。

49. 會議於下午十二時十五分休會午膳。

50. 會議於下午二時十分復會。

[黃耀錦先生此時到達參加會議。]

51. 以下委員和秘書出席下午舉行的會議：

伍謝淑瑩女士

陳華裕先生

簡松年先生

吳祖南博士

葉天養先生

邱小菲女士

鄭心怡女士

梁剛銳先生

陳漢雲教授

馬錦華先生

黃耀錦先生

梁焯輝先生

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

呈交市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃的
發展計劃草圖(MK/01)
(城規會文件第 8314 號)

[會議以廣東話進行。]

52. 秘書表示由於發展計劃圖由市區重建局(下稱「市建局」)提交，以下委員已就此項目申報利益：

梁焯輝先生]
-以署理規劃署署長身分]
]
譚贛蘭女士]市建局非執行董事
-以地政總署署長身分]
]
陳家樂先生]
]
曾裕彤先生]
-以民政事務總署助理署]
長身分替代民政事務總署]
署長]
李偉民先生	市建局的前非執行董事(任 期至二零零八年十一月三十 日)
陳炳煥先生	上訴委員團(《市區重建局 條例》)主席
劉志宏博士	上訴委員團(《市區重建局 條例》)成員

黃澤恩博士 近期與市建局有業務往來；
市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員

林雲峰教授 近期與市建局有業務往來

53. 委員備悉譚贛蘭女士、陳家樂先生、曾裕彤先生、李偉民先生、陳炳煥先生、劉志宏博士和黃澤恩博士已離席，而林雲峰教授已就無法出席會議致歉。

[梁焯輝先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

54. 以下規劃署和市建局代表此時獲邀出席會議：

陳月媚女士	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
蘇震國先生	規劃署高級城市規劃師／油尖旺
馬昭智先生)市建局代表
)
區志偉先生)

55. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋會議的程序。她繼而請陳月媚女士向委員簡介發展計劃草圖的背景。

56. 陳月媚女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容提出下列各點：

- (a) 背景——市建局於二零零九年一月十六日，根據《市區重建局條例》(下稱「市建局條例」)第 25(5)條向城規會提交《市建局上海街／亞皆老街發展計劃草圖編號 S/K3/URA3/A》，以供考慮；
- (b) 建議——市建局建議採用發展計劃圖方式，並把旺角上海街 600 至 626 號(下稱「計劃區」)由「住宅(甲類)」地帶及「道路」用地改劃為「其他指定用

途」註明「騎樓式唐樓用作商業及／或文化用途」地帶，以便原址保存和活化現有歷史建築物。有關建議涵蓋的總面積約 1 128 平方米，包括 14 幢三至六層高的建築物。現有建築物(上海街 600 至 606 號、612 至 614 號和 620 至 626 號)中有 10 幢是建於上世紀二十年代的戰前騎樓式唐樓，樓高三至四層，已於二零零零年被列為 I 級建築物。該 10 幢戰前建築物被四幢六層高的上世紀六十年代戰後建築物(上海街 608 至 610 號和 616 至 618 號)分為三組。擬議「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓用作商業及／或文化用途」地帶擬保存並活化再用該 10 幢戰前唐樓作商業及／或文化用途(例如食肆、教育／遊客中心和學校)，以配合公眾的需要。至於四幢戰後建築物，擬議「其他指定用途」地帶會令它們得以修復及／或重建作商業及／或文化用途，並容納整個唐樓羣所需的屋宇設備。計劃區的最高建築物高度限為三層或現有建築物的高度，兩者中以較高者為準。任何新發展均須申請規劃許可，現有建築物的改動及／或修改，以及附屬於經常准許的用途或與其直接有關的設施的新構築物則除外。重建四幢戰後建築物亦須申請規劃許可；

- (c) 市建局提供的理據詳載於文件第 3 段；
- (d) 公眾參與——二零零八年九月至十二月期間，市建局曾舉辦數項公眾參與活動，包括一個集思會、一項業主和租戶調查及一項獨立的公眾意見調查。所得的結果詳載於文件第 4 段；
- (e) 社會影響評估——根據《市建局條例》第 25(3)(c) 條，市建局須擬備一份評估，評估該局實施該項發展計劃而對被遷徙的人的居所可能帶來的影響。社會影響評估報告的結果(第一和第二階段)詳載於文件第 6 段；
- (f) 政府政策局／部門的意見——當局已徵詢相關政策局／部門對發展計劃草圖的意見。他們的意見和市建局的回應撮錄於文件第 10 段；

- (g) 公眾諮詢——發展計劃草圖和社會影響評估報告(第一和第二階段)在二零零九年一月二十日至二零零九年二月十日期間曾公開供公眾查閱。當局並無就社會影響評估報告接獲公眾的意見。至於發展計劃草圖，當局接獲了兩份公眾意見書，並在公眾查閱期後再接獲 18 份公眾意見書。在所接獲的 20 份意見書中，一名提意見人提出反對，兩名提意見人表示支持，另外 17 名提意見人對發展計劃草圖提出意見。公眾意見的要點撮錄於文件第 11.2 段；
- (h) 規劃署的意見——規劃署並不反對發展計劃草圖，理由載於文件第 13 段：

需要保存和活化

- 保存和活化戰前唐樓是回應行政長官二零零七至零八年施政報告提出擴大保護歷史建築物的範圍以保存和活化戰前建築物，而且有助加強旺角區的區內特色。建議獲文物保育專員、古物古蹟辦事處和旅遊事務專員支持；

發展計劃圖的方式

- 進行修復的做法並不能保證所有業主均會參與，亦不能防止業主零碎地進行重建。把用地改劃為「其他指定用途」地帶作保育用途，可以保護歷史建築物免被重建，但並不能及時提供所需的維修服務以保養建築物。《城市規劃條例》並沒有條文訂明，單單向在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」地帶的用地的受影響業主和租戶作出補償。因此，根據《市建局條例》第 25 條擬備的發展計劃圖是達到保育目的的更有效方法。發展計劃圖可以清楚列出保育的意向及落實方法，以及提供更明確的計劃以改善歷史建築物的狀況。受影響的業主和租戶亦會根據市建局的政策獲得補償和安置；

發展計劃圖的界線

- 市建局建議的發展計劃圖界線涵蓋 10 幢戰前唐樓及唐樓之間的四幢戰後建築物。把戰後建築物包括在內，是爲了能營造在建築設計、規模和建築物高度方面更和諧的建築形式，並且避免零碎地重建四幢戰後建築物作高層發展，以致令唐樓羣分散。戰後建築物可以提供必要的合適用地，透過改動及／或重建提供必要的屋宇設備。騎樓下的行人徑亦包括在內，是爲保留唐樓的獨特騎樓羣；

發展計劃草圖的《註釋》和《說明書》

- 《註釋》的第一欄和第二欄用途，是爲了反映發展計劃的性質及保育和活化再用戰前唐樓的意向。爲了保存戰前唐樓，任何新發展均須向城規會申請規劃許可；
- 爲了維持唐樓羣的現有建築物高度輪廓，發展計劃草圖的《註釋》已訂明最高建築物高度限爲三層或現有建築物的高度，兩者中以較高者爲準；

規劃署對公眾意見的回應如下：

市建局採用的方式

- 根據《市建局條例》第 5(e)條和市區重建策略第 5(g)條，市建局的目的之一是保存具歷史、文化和建築價值的樓宇、地點及構築物。市建局研究其他可能方法後，已就採用發展計劃圖的方式提供理據。發展計劃圖的方式對達到保存和活化唐樓羣的目標而言更爲有效；

補償及安置

- 受影響業主會根據立法會所批准的現行補償政策獲得補償。住用單位的租戶會視乎是否符合資格獲得安置或獲得現金補償；

- 市建局已委聘重建社工隊，向受發展計劃圖影響的業主和租戶提供協助和意見；

諮詢

- 市建局於二零零八年九月至十二月期間曾舉辦公眾參與活動，以收集受發展計劃影響的業主和租戶的意見，並進行了社會影響評估，以確定可能出現的社會影響；以及
- 城規會公布發展計劃草圖後，公眾會有機會就發展計劃草圖提交申述及就所提交的申述提出意見。發展計劃圖須在通過相關的法定規劃程序並取得行政長官會同行政會議批准後，才可落實。

57. 馬昭智先生借助 Powerpoint 簡報軟件和實體模型，提出以下要點：

- (a) 由市建局和一間獨立顧問公司進行的兩項調查分別顯示市建局保存戰前唐樓的措施獲得公眾支持；以及
- (b) 至於一些公眾意見涉及計劃區是否應採用發展計劃圖的方式，市建局已在不同場合向公眾解釋，倘計劃區僅在分區計劃大綱圖上由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓用作商業及／或文化用途」地帶，《城市規劃條例》並無補償安排。然而，根據《市區重建局條例》擬備的發展計劃圖，則能讓受影響業主和租戶根據市建局的政策得到公平而合理的補償。

58. 主席繼而請委員觀看由市建局所擬備，於會上展示的上海街／亞皆老街發展計劃的實體模型。

59. 委員提出以下問題：

- (a) 鑑於發展計劃草圖的《註釋》把建築物高度限為三層，市建局是否必須拆卸計劃區目前所包括的四幢六層高戰後建築物；
- (b) 香港戰前唐樓的總數為多少；以及
- (c) 受發展計劃圖影響的業主和租戶的補償和安置安排。

60. 陳月媚女士回應委員於上文第 59(a)段提出的問題，表示發展計劃草圖的《註釋》把計劃區的最高建築物高度限為三層或現有建築物的高度，兩者中以較高者為準。市建局可靈活處理，把四幢戰後建築物保存及修復作商業及／或文化用途，並容納整個唐樓羣所需的屋宇設備。

61. 馬昭智先生回應委員於上文第 59(b)和(c)段提出的問題，提出以下要點：

- (a) 根據市建局委託進行的顧問研究，市建局目標區內和附近共有 56 幢戰前唐樓。然而，上海街／亞皆老街發展計劃涉及的是一個獨特的羣組，特色是一排 10 幢毗連的戰前唐樓(雖然被四幢戰後建築物分為兩邊)。另一個類似的戰前唐樓羣涵蓋於太子道西／園藝街發展計劃，將會在同一會議上討論；以及
- (b) 由於發展計劃圖是根據《市建局條例》第 25 條所擬備，故市建局在獲行政長官會同行政會議批准發展計劃圖後，會按照七年樓齡同類單位的政策，在計劃區內收購住用物業。非住用物業則會根據市值加特惠津貼收購。

62. 一名委員對市建局採取措施在計劃區內保存戰前唐樓羣表示欣慰，這名委員留意到根據發展計劃草圖的《註釋》，商店是經常准許的第一欄用途，而分層樓宇是須向城規會申請規劃許可的第二欄用途。就此，計劃區內的現有混合用途與發展計劃草圖《註釋》內列出的規劃用途分別不大。同一名委員留意到計劃區內的地面商舖現時的特色是售賣裝飾和建築材料的

零售商店，詢問市建局會否保留該等零售商店。主席亦詢問市建局對於發展計劃的未來用途或行業種類有沒有任何具體意念。

63. 馬昭智先生表示計劃區的位置接近旺角區售賣裝飾和建築材料的現有商店羣。然而，計劃區附近正隨着亞皆老街對面的朗豪坊發展在轉型。由於計劃區內售賣裝飾和建築材料的零售商店僅佔旺角區該行業的一小部分，市建局目前的想法是發展計劃會保存並活化唐樓作商業及／或文化用途，或作與附近土地用途相協調的任何其他用途，特別是與社區日常必需品有關的用途。有鑑於此，市建局對於發展計劃的未來用途持開放態度，會在日後公布發展計劃草圖後，與區議會和公眾進一步討論，制定詳細的建議。

64. 一名委員留意到根據古物諮詢委員會對 1 444 幢歷史建築物進行的初步評估，計劃區內的 10 幢戰前唐樓近期被建議由 I 級重新評級為 II 級。就此，主席詢問古物諮詢委員會的重新評級會否影響市建局保存發展計劃所涵蓋唐樓的措施。馬昭智先生表示根據市建局委託進行的獨立顧問研究，計劃區內的唐樓具建築、文化和歷史價值，罕有而值得保存。因此，市建局保留這個唐樓羣的決定不是只限於歷史方面。即使有關建築物被重新評級，市建局仍決定保留這個唐樓羣。

65. 由於委員沒有進一步意見，主席多謝市建局和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

66. 商議部分以機密形式記錄。

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

呈交市區重建局太子道西／園藝街發展計劃的發展計劃草圖
(MK/02)

(城規會文件第 8313 號)

[會議以廣東話進行。]

[鄭心怡女士此時離席。]

67. 秘書表示由於發展計劃圖由市區重建局(下稱「市建局」)提交，以下委員已就此項目申報利益：

梁焯輝先生]
-以署理規劃署署長身分]
]
譚贛蘭女士]市建局非執行董事
-以地政總署署長身分]
]
陳家樂先生]
]
曾裕彤先生]
-以民政事務總署助理署]
長身分替代民政事務總署]
署長]
李偉民先生	市建局的前非執行董事(任 期至二零零八年十一月三十 日)
陳炳煥先生	上訴委員會(《市區重建局 條例》)主席
劉志宏博士	上訴委員會(《市區重建局 條例》)成員
黃澤恩博士	近期與市建局有業務往來； 市建局規劃、拓展及文物保 護委員會增選委員
林雲峰教授	近期與市建局有業務往來

68. 委員備悉譚贛蘭女士、陳家樂先生、曾裕彤先生、李偉民先生、陳炳煥先生、劉志宏博士和黃澤恩博士已離席，而林雲峰教授已就無法出席會議致歉。梁焯輝先生則尚未返回會議席上。

簡介和提問部分

69. 以下規劃署和市建局代表此時獲邀出席會議：

陳月媚女士	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
蘇震國先生	規劃署高級城市規劃師／油尖旺
馬昭智先生)市建局代表
)
區志偉先生)

70. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋會議的程序。她繼而請陳月媚女士向委員簡介發展計劃圖的背景。

71. 陳月媚女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容提出下列各點：

- (a) 背景——市建局於二零零九年一月十六日，根據《市區重建局條例》(下稱「市建局條例」)第 25(5)條向城規會提交《市建局太子道西／園藝街發展計劃草圖編號 S/K3/URA2/A》，以供考慮；
- (b) 建議——市建局建議採用發展計劃圖方式，把旺角太子道西 190 至 204 號和 210 至 212 號(下稱「計劃區」)由「住宅(甲類)」地帶及「道路」用地改劃為「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓用作商業及／或文化用途」地帶，以便原址保存和活化現有歷史建築物。有關建議涵蓋總面積約 1 440 平方米，包括 10 幢於上世紀三十年代興建的四層高戰前騎樓式唐樓。10 幢戰前建築物的高度和外牆設計相同，形成統一臨街面的獨特羣組，但被太子道西 206 和 208 號一幢於上世紀六十年代落成的 15 層現有住宅建築物分成兩邊。羣組效應是重要的特色，有助活化唐樓作商業及／或文化用途或其他與附近環境互相協調的用途。計劃區的最高建築物高度限為四層或現有建築物的高度，兩者中以較高者為準。任何新發展均須申請規劃許可，現有建築物

的改動及／或修改，以及附屬於經常准許的用途或與其直接有關的設施(包括升降機和走火通道設施)的新構築物則除外；

- (c) 市建局提供的理據詳載於文件第 3 段；
- (d) 公眾參與——二零零八年九月至十二月期間，市建局曾舉辦數項公眾參與活動，包括一個集思會、一項業主和租戶調查及一項獨立的公眾意見調查。所得的結果詳載於文件第 4 段；
- (e) 社會影響評估——根據《市建局條例》第 25(3)(c) 條，市建局須擬備一份評估，評估該局實施該項發展計劃而對被遷徙的人的居所可能帶來的影響。社會影響評估報告的結果(第一和第二階段)詳載於文件第 6 段；
- (f) 政府政策局／部門的意見——當局已徵詢相關政策局／部門對發展計劃草圖的意見。他們的意見和市建局的回應撮錄於文件第 10 段；
- (g) 公眾諮詢——發展計劃草圖和社會影響評估報告(第一和第二階段)在二零零九年一月二十日至二零零九年二月十日期間曾公開供公眾查閱。當局並無就社會影響評估報告接獲公眾的意見。至於發展計劃草圖，當局接獲了一份提出反對的公眾意見書，並在公眾查閱期後再接獲一份意見書。兩份公眾意見書的要點撮錄於文件第 11.2 段；
- (h) 規劃署的意見——規劃署並不反對發展計劃草圖，理由載於文件第 13 段；

需要保存和活化

- 保存和活化戰前唐樓是回應行政長官二零零七至零八年施政報告提出擴大保護歷史建築物的範圍以保存和活化戰前建築物；這有助加強旺角區的區內特色，而建議獲文物保育

專員、古物古蹟辦事處和旅遊事務專員支持；

發展計劃圖的方式

- 進行修復的做法並不能保證所有業主均會參與，亦不能防止業主零碎地進行重建。把用地改劃為「其他指定用途」地帶作保育用途，可以保護歷史建築物免被重建，但並不能及時提供所需的維修服務以保養建築物。《城市規劃條例》並沒有條文訂明，單單向在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」地帶的用地的受影響業主和租戶作出補償。因此，根據《市建局條例》第 25 條制定的發展計劃圖方式是達到保育目的的更有效方法。發展計劃圖可以清楚列出保育的意向及落實方法，以及提供更明確的計劃以改善歷史建築物的狀況。受影響的業主和租戶亦會根據市建局的政策獲得補償和安置；

發展計劃圖的界線

- 市建局建議的發展計劃圖界線涵蓋 10 幢戰前唐樓。騎樓下的行人徑亦包括在內，是為保留唐樓的獨特騎樓羣；

發展計劃草圖的《註釋》和《說明書》

- 《註釋》的第一欄和第二欄用途，是為反映發展計劃的性質及保育和活化再用戰前唐樓作不同用途，以配合公眾需要及強化獨特區內特色(如花墟)的意向；
- 為了保育唐樓，發展計劃草圖的《註釋》已訂明計劃區內的任何新發展均須申請規劃許可；
- 為了維持唐樓羣的現有建築物高度輪廓，發展計劃草圖的《註釋》已訂明最高建築物高度限為四層或現有建築物的高度；

規劃署對公眾意見的回應如下：

保育的理據

- 太子道西的唐樓被市建局確定為需要保存及活化，是考慮到唐樓重要的歷史價值和花墟是區內的文物。唐樓的歷史價值獲古物諮詢委員會證實，該委員會建議把該等建築物評定為 II 級建築物；

市建局就項目採用的方式

- 進行修復的做法並不能保證所有業主均會參與發展計劃，亦不能防止業主進行重建。發展計劃圖方式是達到保育和活化唐樓羣目標的更有效方法；

諮詢

- 市建局於二零零八年九月至十二月期間曾舉辦公眾參與活動，以收集受發展計劃影響的業主／租戶的意見，並在二零零八年八月和九月進行了社會影響評估，以確定可能出現的社會影響；以及
- 城規會公布發展計劃草圖後，公眾會有機會就發展計劃草圖提交申述及就所提交的申述提出意見。發展計劃圖須在通過相關的法定規劃程序並取得行政長官會同行政會議批准後，才可落實。

72. 主席繼而請市建局代表闡述發展計劃草圖。

73. 馬昭智先生借助 Powerpoint 簡報軟件和實體模型，提出以下要點：

- (a) 發展計劃草圖涵蓋 10 幢在上世紀三十年代由一間法國比利時建築公司興建的戰前唐樓。這些唐樓的高度(四層)和外牆設計相同，形成一個獨特羣組，只是被一幢 15 層的現有住宅建築物分成兩邊；

- (b) 根據市建局委託進行的獨立顧問研究，該 10 幢戰前唐樓被確定為「具有重要的文物價值」；以及
- (c) 計劃區接近界限街，與今日仍然繁盛的鮮花業務／行業有歷史連繫。目前，計劃區內戰前唐樓的地面一層有一些花店在經營。這些花店是與花墟道有關的花墟業務的一部分。在有關建築物的高層，除了四至五個住用單位外，餘下單位多數用作私家舞蹈學校、補習班和影樓／辦公室。該 10 幢戰前唐樓內的現有用途有特殊的區內特色，市建局會設法在發展計劃內盡量保留這些用途。

74. 委員提出以下問題：

- (a) 10 幢唐樓的地面一層是否全部用作花店；以及
- (b) 現有業主和租戶是否有優先權在計劃區內獲重置；以及倘他們選擇不留在該區，市建局會否考慮提供一些與區內特色協調的其他用途。

75. 馬昭智先生回應委員於上文提出的問題，提出以下要點：

- (a) 在 10 間地面商店中，八間作花店用途。餘下兩間商店被金龍校服有限公司和步陞鞋有限公司佔用，均屬該區最古老的商店。市建局會設法在發展計劃中保留現有用途；以及
- (b) 由於 10 幢戰前唐樓均有後樓梯，根據現行建築規定須設置的屋宇設備可在現有建築物的後院設置，作為「擴建構築物」。因此，市建局可就此保育項目採用循序漸進的方法，即容許現有用途在落實發展計劃的整段期間繼續存在。發展計劃圖獲行政長官會同行政會議批准後，市建局便會聯絡受影響的業主和租戶，以討論補償和安置安排，並歡迎他們留在此保育項目的範圍。然而，倘他們選擇離開，市建局會考慮提供有特殊區內特色而協調一致的其他用途。

76. 由於委員沒有進一步提問，主席多謝市建局和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

77. 商議部分以機密形式記錄。

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K11/188
擬在劃為「綠化地帶」的
慈雲山慈正邨對開山坡上的政府土地
擴建宗教機構(寺廟)
(城規會文件第 8322 號)

[聆訊以廣東話進行。]

[梁焯輝先生此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

78. 秘書報告說，陳曼琪女士身為黃大仙區議員，已就此項目申報利益。委員備悉陳女士已離席。

79. 以下規劃署和申請人的代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 規劃署九龍規劃專員

杜錦蕙女士 規劃署高級城市規劃師／九龍

劉裕生先生]申請人代表

林景為先生]

周華慶先生]

林柔香女士]

范麗琼女士]

洪瑞玲女士]

80. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。她繼而請余賜堅先生向委員簡介申請的背景。

81. 余賜堅先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介申請，提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點(北面和南面用地)擴建現有的宗教機構(廟宇)。申請地點坐落在慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的用地；
- (b) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年十二月十九日拒絕申請的理由載列於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人提交了支持覆核申請的理據，載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。運輸署助理署長／市區認為所提交的《交通(行人)影響評估報告》可以接受。然而，申請人必須提供並保養一條最少闊兩米的行人通道，連接現有梯級及行人徑與申請地點。屋宇署總屋宇測量師／九龍表示在申請人正式提交建築圖則後，會考慮有關設置緊急車輛通道和殘疾人士通道的要求。消防處處長表示詳細的消防安全規定會在收到正式提交的建築圖則後制定。緊急車輛通道的安排須符合《消防和救援進出途徑守則》的規定。土木工程拓展署土力工程處處長表示申請人應進行天然山坡風險研究，並落實當中訂定的緩解措施。環境保護署署長沒有關於現有廟宇環境問題的投訴記錄，認為擬議的擴建工程不大可能會對環境造成嚴重問題。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為建議擴建工程規模細小，而加入了美化環境和巧妙的建築修飾，從視覺的角度而言，可改善用地目前殘舊的情況。黃大仙民政事務專員表示沒有收到區內居民針對廟宇的投訴；

- (e) 公眾的意見——在法定公布期內接獲 18 份公眾意見書。一名提意見人為慈正邨正安樓互助委員會，另一名是區內居民。餘下 16 份意見書由黃大仙北分區委員會，慈正邨、慈康邨、慈民邨和慈樂邨的 10 個互助委員會及五個區內社區組織提交。他們全部支持覆核申請，主要理由是入廟拜神是黃大仙和慈雲山大部分居民每日的習慣；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由載於文件第 8.1 段，即並沒有足夠資料證明會就擬議廟宇擴建提供正式的車輛和行人通道，而擬議廟宇擴建不會對慈正邨的居民造成干擾或滋擾。

82. 主席繼而請申請人的代表闡述有關申請。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

83. 劉裕生先生提述會上呈閱的一些補充資料，並提出以下要點：

- (a) 爲了澄清對申請的一些誤解，天河閣太陰娘大王公聯誼會有限公司(下稱「聯誼會」)希望確認下述事項：
 - 有迫切需要擴建現有廟宇，以容納全部十尊神像。倘城規會批准申請，他們承諾不會提出進一步擴建廟宇的申請；
 - 現有廟宇和申請地點範圍內不會提供靈灰安置所；
- (b) 對於小組委員會擔心會對慈正邨居民造成干擾或滋擾，應留意廟宇建立以來，從未受到區內居民投訴。聯誼會不時提醒善信不要對慈正邨居民造成干擾；至於前往廟宇，會建議善信不要使用寧華街，而鼓勵他們使用經豐華街的另一條路線，該路線是距離慈正邨較遠的。在節日，聯誼會會安排義工協

助善信有秩序地前往廟宇，亦會提供兩張輪椅以協助有需要的長者和殘疾人士；

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

- (c) 申請地點範圍內沒有燃燒冥鏹的安排，聯誼會只會在慈雲山邨遊樂場進行一年一度的大型儀式和相關活動；
- (d) 聯誼會一直得到區內居民的支持。除了文件所載有18份意見書表示支持申請外，另有七個區內協會表示支持申請，詳情載於會上呈閱的信件；
- (e) 聯誼會得以與香港房屋委員會(下稱「房委會」)保持友好的關係，後者容許供電予廟宇的電纜途經慈正邨。在施工期間，房委會並沒有向聯誼作出任何噪音滋擾的投訴；
- (f) 至於可能會影響房委會所管理地區的申請地點通道安排，聯誼會會訂出必要細節，與房委會討論；以及
- (g) 對於消防安全規定，聯誼會向屋宇署提交臨時建築物文件時，已就提供必要消防裝置和設備(包括水缸和泵水系統)提交文件供消防處考慮。消防處已確認消防裝置可以接受，而屋宇署已於二零零九年三月二十日就廟宇發出臨時入伙許可證。

84. 九龍規劃專員余賜堅先生告知委員，劉裕生先生所提及支持申請的七份額外意見，是在法定公布期後接獲。

[邱小菲女士此時暫時離席。]

85. 委員提出以下問題：

- (a) 節日往廟宇的善信數目；
- (b) 善信前往廟宇通常使用的交通工具；以及

(c) 聯誼會如何協助長者和殘疾人士前往廟宇。

86. 劉裕生先生作出以下回應：

(a) 鑑於場地限制，善信會分為每輪儀式(需時約一個半小時)約 49 人一組。估計在節日，每日最多約有 500 人前往廟宇；

(b) 善信主要乘坐巴士或小巴前往廟宇。聯誼會有提醒他們離開公共運輸工具前往廟宇時不要干擾區內居民；以及

(c) 在善信之中，只有兩名長者需要協助前往廟宇。就此，聯誼會已安排一些義工及兩張輪椅以協助他們。

[邱小菲女士此時返回會議席上。]

87. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

88. 一名委員詢問擬議發展是否符合「綠化地帶」的規劃意向。主席解釋指兩幢單層廟宇大樓的擬議發展密度和申請地點的園景座位和休憩處與附近地區的特色並非不相協調。所提交的技術評估顯示擬議發展不會對附近地區的交通、環境、斜坡穩定性和基建造成負面影響。擬議發展大致符合涉及擬在「綠化地帶」進行發展的相關城市規劃委員會規劃指引編號 10。

89. 主席表示申請先前被小組委員會拒絕，主要理由是通道安排的問題和可能對慈正邨居民造成滋擾。在聆訊中，申請人的代表已闡述申請地點的通道安排措施及盡量減低對區內居民造成干擾的方法。此外，所有從區內人士(包括慈正邨居民)接

獲的公眾意見書均支持申請。小組委員會先前關注的問題已獲申請人妥善處理。委員同意申請可獲從優考慮。

90. 另一名委員指出由於在節日有大量善信前往申請地點，應告知申請人考慮採取一些安全措施。他建議倘申請獲城規會批准，可在規劃許可中加入一項關於這方面的指引性質條款。其他委員表示同意。

91. 另一名委員提出申請人能否提供一條新的輪椅通道或沿現有樓梯提供其他機械設備，以協助長者及殘疾人士。主席表示鑑於前往申請地點的通道的長度和斜度以及發展的性質，要求申請人提供一條新的輪椅通道或沿現有樓梯提供機械設備並不合理。

92. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年四月三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在詳細設計地盤平整工程前提交天然山坡風險研究報告，並落實當中訂明所需的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 為擬議發展提供水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 為擬議發展提交和落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (d) 闢建最少闊兩米的行人通道連接申請地點和慈正邨現有樓梯及行人徑，並加以保養，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。

93. 委員亦議決通知申請人：

- (a) 留意申請獲得批准，並不代表任何政府部門也會批給所需許可。申請人須就取得有關許可直接與相關的政府部門聯絡；
- (b) 就提交擬議發展的建築圖則諮詢屋宇署署長；
- (c) 確保所闢設的緊急車輛通道符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (d) 留意渠務署署長的意見，即在任何時間內均不得更改或阻塞毗鄰天然河流的整條或部分河道，也不得從廟宇把任何物料或碎屑投入河流；
- (e) 留意水務署署長的意見，即申請人須為申請地點任何用作供水的私人供水系統，負責建造、操作和維修保養事宜，而有關情況必須符合水務署的標準；
- (f) 留意房屋署署長的意見，即申請人須就慈正邨範圍內現有行人徑的建議改善工程，諮詢慈正邨產業管理處和屋邨管理諮詢委員會；
- (g) 採取必要措施，以確保前往廟宇和申請地點人士的安全，特別是在節日；以及
- (h) 香燭／冥鏹爐(如有的話)須妥善設計和使用，以免影響附近慈正邨居民的空氣質素。

[簡松年先生此時離席。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-KTS/448

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的

元朗八鄉馬鞍崗第113約地段第810號

興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)

(城規會文件第 8325 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

94. 規劃署屯門及元朗規劃專員張綺薇女士和下述申請人代表此時獲邀出席會議：

支明遠先生
陳莉文女士

95. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。她繼而請張綺薇女士向委員簡介申請的背景。

96. 張綺薇女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介申請，提出下列要點：

- (a) 申請人現申請規劃許可，以便在錦田南分區計劃大綱圖上部分劃為「農業」地帶(84%)而部分劃為「鄉村式發展」地帶(16%)的申請地點上興建兩幢三層高的小型屋宇；
- (b) 有關申請於二零零八年十二月十九日遭鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕，理由載列於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無提出進一步理據以支持覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。地政總署元朗地政專員表示申請人並非原居村民，沒有資格申請興建小型屋宇。漁農自然護理署署長並不支持申請，因為申請地點附近有屬常耕性質的農業活動，如菜田和果園，而申請地點可復耕作農業用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議倘申請獲得批准，應附加一項關於提交和落實美化環境建議的附帶條件；

- (e) 公眾的意見——當局在法定公布期內接獲一份由一名馬鞍崗村村民提交的公眾意見。提意見人對申請有所保留，因為馬鞍崗村及其村民並無接獲通知。在「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展與附近環境不相協調。批准申請會立下不良先例；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 7.1 段，即擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書內沒有提出有力理據以支持偏離規劃意向的做法。此外，並沒有足夠資料以證明擬議發展是為應付原居村民的住屋需要。擬議發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因為「鄉村式發展」地帶內的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。批准申請會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例。

97. 主席繼而請申請人的代表闡述有關申請。

98. 支明遠先生借助一些圖則，提出以下要點：

- (a) 申請地點部分劃為「鄉村式發展」地帶，部分則劃為「農業」地帶。兩幢擬議小型屋宇將主要位於「鄉村式發展」地帶內，只有一小部分的屋宇範圍（即約 12% 或 15 平方米）會侵佔「農業」地帶。即使把露台和化糞池考慮在內，在「農業」地帶範圍內的總建築面積亦僅會是 38 平方米或約 24%，由此可見，該「農業」地帶只會有一小部分的土地被侵佔。城規會不應僅根據申請地點屬「農業」地帶部分的面積而評估這宗申請；
- (b) 據了解，即使城規會批准這宗規劃申請，地政總署亦不一定要批准申請地點的小型屋宇發展，因為只有原居村民才有權申請興建小型屋宇。申請人先前曾表示申請地點會轉讓予兩名原居村民，作小型屋宇發展之用，而他們的身分已交由地政總署核實。撇開申請人是否符合興建小型屋宇資格的問題，申

請人希望向城規會確定這宗申請從規劃的角度而言是可行。城規會不應以申請人不是原居村民為理由而拒絕申請；以及

- (c) 申請人原先表示，倘若把「農業」地帶的非建屋部分復耕作常耕農業用途，他會在申請地點屬「農業」地帶的非建屋部分不時種植不同的植物和農作物，以應付市場需要。因此，對於總城市規劃師／城市設計及園境先前提出以落實美化環境建議作為規劃許可附帶條件，申請人有所保留，因為所種植的植物和農作物種類如有任何更改，必須申請規劃許可。然而，申請人現在同意，倘城規會批准申請，他會接納關於美化環境建議的規劃許可附帶條件。

99. 主席提出以下問題：

- (a) 兩幢擬議小型屋宇(總覆蓋面積為 130.06 平方米)能否完全位於「鄉村式發展」地帶(面積約 165 平方米)內；以及
- (b) 如能就「鄉村式發展」地帶內的兩幢小型屋宇確定原居村民，則申請人並沒有需要向城規會申請在「鄉村式發展」地帶內興建的兩幢小型屋宇規劃許可，而可以直接向地政總署提出小型屋宇申請，以處理有關土地事宜。

100. 支明遠先生借助一份圖則，作出以下回應：

- (a) 申請人現時建議的設計，已透過盡可能把兩幢小型屋宇置於「鄉村式發展」地帶內，力求盡量避免可能侵佔「農業」地帶。另一方面，小型屋宇的設計亦受到一些限制，如地政總署就小型屋宇的設計所訂明的標準，以及有關建築距離的規定，即必須在兩幢小型屋宇之間提供合理的建築距離，以保持適當的空氣流通和陽光透射。因此，現時建議的設計已在這些考慮因素之間取得了平衡；以及

- (b) 為確保每幢小型屋宇的面積均符合標準(65.03 平方米)，並不可能把兩幢小型屋宇完全置於「鄉村式發展」地帶內。因此，申請人須為侵佔一小部分「農業」地帶而向城規會申請規劃許可。

101. 一名委員詢問申請人可否更改兩幢小型屋宇的方向布局，以免侵佔該「農業」地帶。支明遠先生表示由於兩幢屋宇的覆蓋範圍必須符合標準(每幢 65.03 平方米)，而在兩幢屋宇之間亦須預留適當的建築距離以促進陽光透射和空氣流通，該「農業」地帶有一小部分土地難免會受申請影響。

102. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

103. 主席回應一名委員的詢問時解釋說，根據新界小型屋宇政策，只有原居村民才有資格申請興建小型屋宇。就這宗申請而言，由於申請人並非原居村民，因此沒有資格申請興建小型屋宇。

104. 一名委員認為應維持小組委員會的決定，不應批准申請。主席補充說申請人可在「鄉村式發展」地帶內興建兩幢擬議的小型屋宇，無須向城規會申請規劃許可。此外，倘申請人是原居村民，則可以直接聯絡地政總署，以便在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇。

105. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力理據以支持偏離規劃意向的做法；

- (b) 申請人並沒有提供足夠資料，以證明擬議發展是爲了應付原居村民的住屋需要。擬議發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因爲「鄉村式發展」地帶內的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並沒有有力理據以支持偏離規劃意向的做法；以及
- (c) 批准申請會爲「農業」地帶內同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，便會失去良好的農地，令該區的鄉郊環境質素普遍下降。

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-KTS/449

擬在劃爲「鄉村式發展」地帶的元朗河背第 113 約地段第 952 號、第 953 號、第 954 號、第 955 號及第 956 號進行填塘工程，以作准許的農業用途

(城規會文件第 8326 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

106. 規劃署屯門及元朗規劃專員張綺薇女士及下列申請人代表此時獲邀出席會議：

胡楚強先生

胡樹勳先生

107. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略說明覆核聆訊的程序。她繼而邀請張綺薇女士向委員簡介申請的背景。

108. 張綺薇女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在錦田南分區計劃大綱圖（下稱「圖則」）上劃為「鄉村式發展」地帶的申請地點進行填塘工程，以作准許的農業用途；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零零八年十二月十九日拒絕這宗申請，理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人就覆核申請所提交的支持理據詳載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門提出的意見撮錄於文件第 5 段。從漁業及生態角度而言，漁農自然護理署署長不支持申請。擬議填塘對馬鞍崗和河背鷺鳥林及屬優質農地並具中度生態價值的申請地點和附近地區有潛在的不良影響，這個問題未獲充分解決。此外，魚塘應保留作魚類養殖活動。渠務署總工程師／新界北亦不支持申請，因為他擔心擬議填塘或會令該區的蓄洪量減少或水浸風險增加。鑑於申請地點的填塘面積甚大，他十分擔心有關發展對毗鄰地區的排水所造成的影響。申請人須首先進行符合要求的排水影響研究，以證明擬議發展不會導致毗鄰地區發生水浸的風險增加。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議填塘有所保留。所涉魚塘的堤壘約有 20 棵本土樹木。雖然該等樹木位於魚塘的實際範圍以外，但擬議填塘可能會影響毗鄰樹木的整體健康情況，有關樹木如受到其他環境或生理因素所觸發的影響，最終可能會死亡。就景觀特色而言，魚塘比已耕土地更為獨特，有鑑於此，倘把現有魚塘改建為農地，會對現有鄉郊景觀造成不良影響；
- (e) 公眾的意見——在法定公布期內，當局接獲五份公眾意見書，來自兩名元朗區議員、一名河背村村代表和兩名市民。在所接獲的公眾意見中，三份支持申請，兩份對申請表示關注。三名提意見人支持申請，主要理由是荒廢的魚塘不能用作魚類養殖活動；在申請地點或魚塘附近玩耍的村內兒童會面對

危險；申請地點作農業用途不會造成不良影響，但能促進農業發展和提供就業機會。兩名提意見人對申請表示關注，主要理由是不應鼓勵在未獲批給規劃許可前進行的非法填塘工程；擬議工程純粹作填塘用途，而非進行農業發展；填塘工程立下了不良先例，導致附近地區出現更多填塘工程；以及填塘工程產生了很多塵埃，對環境和生態造成不良影響；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 及 8 段所載的理由，不支持這宗申請。雖然農業用途在「鄉村式發展」地帶是經常准許的用途，但填塘工程必須取得城規會批給的規劃許可，主要是確保填塘工程不會對排水造成不良影響。此外，在評估填塘建議時，亦須考慮填塘會產生的其他後果，包括生態和景觀方面的影響。申請書內並無足夠資料，以證明擬議填塘不會對申請地點和附近地區的排水、生態和景觀造成不良影響。

109. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

110. 胡楚強先生陳述下列要點：

- (a) 所涉魚塘已荒廢多年。有關填平魚塘的建議已取得一名區議員和區內人士的支持，以作有機耕種用途。填平魚塘所用的材料會是泥土，而非建築和拆卸廢物；
- (b) 申請地點的農業用途屬有機耕種，將不會對環境造成不良影響；以及
- (c) 不少兒童在申請地點附近居住，該荒廢的魚塘會對他們構成潛在危險。由於魚塘面積大，區內村民無錢在魚塘四周豎設圍欄。擬議填塘能避免可能發生的小童遇溺意外。

111. 主席詢問是否還有其他關於已計劃農業用途的資料。胡楚強先生及胡樹勳先生作出以下回應：

- (a) 填塘工程完成後，申請地點擬改作有機耕種用途，與附近一些有機農場相似；以及
- (b) 他們現為失業人士，填平魚塘作農業用途的建議亦能為他們提供就業機會。

112. 鑑於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經結束。城規會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

113. 一名委員就擬議填塘對申請地點附近鷺鳥林的生態環境可能造成的影響表示關注。

114. 主席說，雖然農業用途在「鄉村式發展」地帶是經常准許的用途，但填塘工程必須取得城規會批給的規劃許可，主要是確保填塘工程不會對排水造成不良影響。在評估填塘建議時，亦須考慮填塘會產生的其他後果，包括生態和景觀方面的影響。不過，申請書內並無足夠資料，以證明擬議填塘不會對申請地點和附近地區的排水、生態和景觀造成不良影響。委員認為這宗申請不能獲得支持。

115. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

申請書內並無足夠資料，以證明擬議填塘不會對申請地點和附近地區的排水、生態和景觀造成不良影響。

議程項目 11

[公開會議]

要求延期覆核申請編號 A/TM-LTY Y/174
在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 130 約
地段第 1981 號餘段(部分)和毗連政府土地
關設臨時停車場(油缸車拖架)及工場(為期一年)
(城規會文件第 8324 號)

[會議以廣東話進行。]

116. 主席說，申請人的代理人曾致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月才對這宗覆核申請作出決定，讓他有更多時間擬備補充資料，以回應各有關政府部門對技術事宜的意見和提意見的公眾人士就其申請所提出的關注事宜。

117. 經商議後，城規會決定同意該項進一步延期的要求，並同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料後的三個月內提交城規會考慮。

118. 城規會亦決定告知申請人有兩個月時間擬備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/15》的申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8328 號)

[會議以廣東話進行。]

119. 秘書簡介文件的內容，並表示當局就二零零八年十一月七日在憲報公布的《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/15》(下稱「圖則」)而接獲的申述共十份，意見書則有三份。由於收納在圖則的修訂主要是關於訂定發展限制，包括就筲箕灣區訂定建築物高度、地積比率或總樓面面積的限制，建議由城規會全體委員考慮該等申述和意見。她進一步說，全部申述和意

見都是關於為筲箕灣區訂定發展限制，考慮到它們的性質類似或相關，建議委員一併考慮該等申述和相關意見。城規會全體委員暫定於二零零九年五月十五日考慮該等申述和相關意見。

120. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 和 2.3 段所建議的方式，就全部申述和相關意見一併進行聆訊。

議程項目 14

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

121. 餘無別事，會議於下午四時四十分結束。